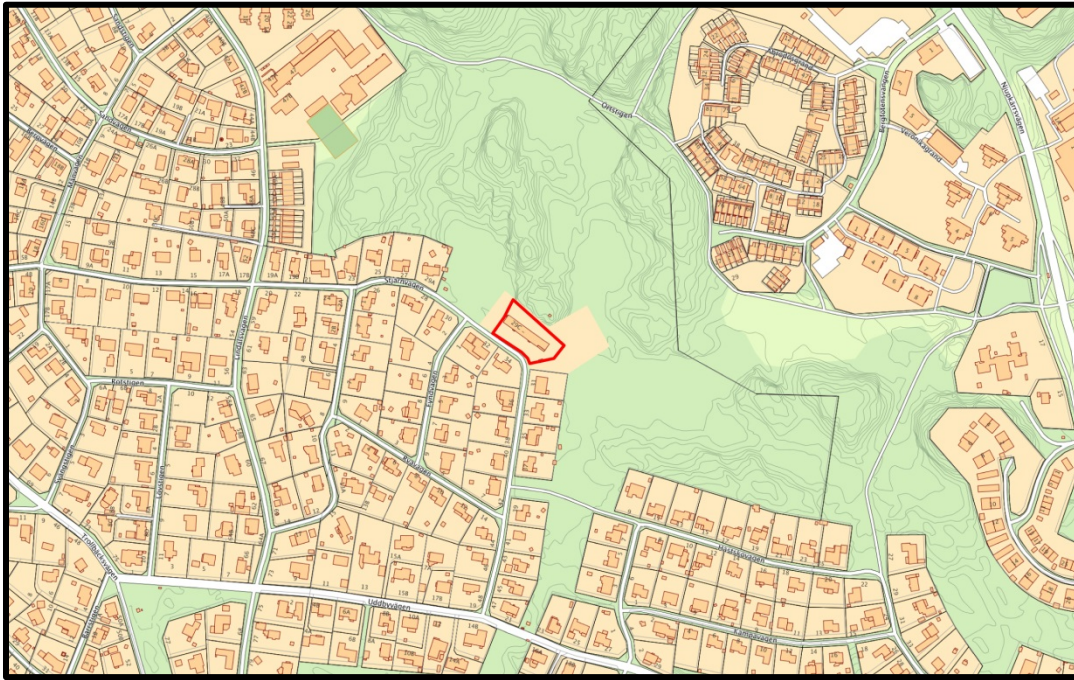


Detaljplan för

Del av Hanviken 2:1

Bostäder vid Stjärnvägen, Tyresö kommun, Stockholms län

Behovsbedömning



Karta med planområdet i markerat i rött

Tyresö kommun

Stadsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö
Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45
plan@tyreso.se • www.tyreso.se

Innehåll

OM BEHOVSBEDÖMNINGEN	3
Slutsats av behovsbedömningen	3
Behovsbedömning	3
OM DETALJPLANEN	3
Platsens förutsättningar	3
Planens karaktäristiska egenskaper	4
Planens tänkbara effekter	4
MILJÖCHECKLISTA	5
Utvärdering	8
Behovsbedömning	8
Medverkande tjänstemän	8

OM BEHOVSBEDÖMNINGEN

Slutsats av behovsbedömningen

Behovet av fler bostäder i kommunen är stort och det är kommunen som ansvarar för bostadsförsörjning. Den nya stadsdelen Granängstorget är under utveckling och det är ett projekt som innebär en stor ökning av bostäder och service i de centrala delarna av Bollmora. Det innebär att befintliga stadsmiljöer med boende och verksamheter behöver flytta. En av dessa verksamheter är Villa Granbacken på Granbacksvägen 2 och de boende kommer att omlokaliseras till Stjärnvägen 29C-E där befintliga och framtida behov har tagits i beaktning. På Stjärnvägen 29C-E har tidigare flera kommunala verksamheter bedrivits.

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av förutsättningarna och risker beskrivna nedan bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan för miljö kvalitetsnormer, MKN, och inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas upprättas.

Behovsbedömning¹

Bifogad miljöchecklista (längst bak i dokumentet sidan 5-8) utgör underlag så att en samlad bedömning kan göras av den inverkan planens genomförande medför på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser.

OM DETALJPLANEN

Platsens förutsättningar

Planområdet har under en längre tid haft tillstånd att bedriva olika kommunala verksamheter som skola eller servicebostäder. Planförslagets syfte blir därmed att markens användning reflekterar den verksamhet som pågår på plats. Detta anses vara förenligt med gällande översiktplan. Platsens lämplighet för ändamålet anses därför vara mycket god.

Inga riksintressen berörs inom området och det innehåller inga ekologiskt särskilt känsliga miljöer eller miljöer med högt klassade naturvärden. Inga miljö kvalitetsnormer

¹ Miljölagstiftningen har skärpts på flera håll runt om i världen. Ett EG-direktiv har för Sveriges del lett till en ändring av miljöbalken (kap 6) och förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905). I förordningen regleras bland annat vilka planer och program som omfattas av krav på miljöbedömning. Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om en detaljplan medför en betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Lagändringarna innebär bland annat att kommunen, från och med 2005-07-01, ska avgöra om det krävs en särskild miljöbedömning för varje detaljplan. Detta ställningstagande/avgörande benämns som "Behovsbedömning".

gällande luft eller vatten överskrids inom området. Den föreslagna platsen bedöms sammanlagt lämplig för den markanvändning som föreslås.

Planens karaktäristiska egenskaper

Stadsbyggnadsförvaltningens förväntan är att detaljplanen ska reflektera platsens aktuella användning och syftar till att ny bostadsbebyggelse i en till två våningar för kommunalt behov med tillhörande komplementbyggnader. Bostadsbebyggelsen planeras inrymma 7 lägenheter. Detaljplanen avser skapa en god helhetsverkan för tillkommande bebyggelsens utformning, placering, höjd och anpassning till områdets stads- och landskapsbild.

Utformning och storlek på bostadsbebyggelsen kommer utredas vidare under planarbetet för att anpassa det till platsens behov och förutsättningar. Detaljplanen avser skapa en god helhetsverkan med anpassning till den befintliga bebyggelsens utformning, placering, höjd och stadsbild. Planförslaget bedöms som förenligt med översiktsplanen och området är utpekad som medeltät bebyggelse. Medeltät bebyggelse inkluderar viss service i strategiska lägen och därför anses det förenligt att planera för kommunala ändamål i detta läge.

Planens tänkbara effekter

Planförslaget innebär att markens användning ändras så att den reflekterar dagens användning. Genom planprocessen behöver placering, utformning och exploateringsgrad utredas mer noggrant för att minimera den eventuella negativa påverkan som kan uppstå till följd av att den tillkommande bebyggelsen. Andra frågor som behöver utredas under planprocessen är andelen hårdgjord mark förväntas öka vilket innebär ökade krav på hanteringen av dagvatten och påverkan på omgivande natur. Planförslaget ska ta hänsyn till vad som framkommer i vidare utredningar kring dessa frågor och andra utredningar som kan tänkas finnas ett behov av.

Genomförandet av föreslagen bebyggelse bedöms inte medföra ökad risk för att miljö kvalitetsnormer överskrids. Planändringen bedöms inte innebära någon betydande påverkan på mark, vatten, luftmiljö eller klimat eller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. Natur- och kulturmiljön påverkas inte negativt och inte heller hushållning med naturresurser. Inga kommunala miljömål åsidosätts. Detaljplanens miljökonsekvenser var för sig eller sammantaget bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas upprättas.

MILJÖCHECKLISTA

Miljöchecklistan nedan utgör ett underlag för en samlad bedömning av den inverkan planens genomförande medför på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser. Bedömningen ska också visa om lokaliseringen är lämplig med hänsyn till faktorer i omgivningen.

Bedöms projektet medföra eller påverkas av några väsentliga hälso- eller miljökonsekvenser vad gäller:				
Aspekt:	Nej	Ja, pos itiv	Ja, neg ativ	Kommentar / Åtgärd
Mark och vatten				
<i>Geologi</i>	☒	☐	☐	Enligt kommunens översiktliga jordartskarta består området i huvudsak av urberg och kärrmark. Befintligt inom planområdet har kärrmarken en hårdgjord yta av packat grus. Strax utanför plangränsen finns en höjd norr om planområdet. Tidigare utredningar har visat på att det inte finns en risk för ras och skred. Det finns inga indikationer på att planområdet har bristande markstabilitet. Vidare geologiska undersökningar kan krävas inför bygglov.
<i>Hydrologi</i>	☒	☐	☐	Planområdet är anslutet till det allmänna VA-nätet. Några grundvattenuttag för dricksvatten förekommer inte.
<i>Dagvatten/ Spillvatten</i>	☒	☐	☐	Planområdet är anslutet till de kommunala dagvattenledningarna. Planförslaget innebär en ökning av hårdgjorda ytor inom planområdet. För att minska effekten av detta kan åtgärder behöva genomföras vilket ska utredas under planarbetet.
<i>Markföroreningar</i>	☒	☐	☐	Inga kända förekomster av markföroreningar finns inom området. Marken planläggs inte heller för något som riskerar att ge upphov till markföroreningar.
Luftmiljö och klimat				
<i>Luftföroreningar</i>	☒	☐	☐	Inga miljökvalitetsnormer för luft överskrids i dagsläget och planförslaget bedöms inte påverka detta.
<i>Lokalklimat</i>	☒	☐	☐	Den nya bebyggelsen förväntas inte påverka lokalklimatet.
<i>Ljusförhållanden</i>	☒	☐	☐	Norrläge för utomhusmiljöer ställer ökade krav på

				utformningen. Det gäller även de bostäder som är vända ifrån söderläge. Utformningsfrågorna ska säkerställas i kvalitetsprogrammet.
Gestaltning				
<i>Stads-/Landskapsbild</i>	☒	☐	☐	Närområdet präglas idag till söder av en lummig villabebyggelse om 1 våning från 1950-talet. Till norr, ost och väst omsluts planområdet av ett stort rekreations- och naturområde. Den nya bebyggelsen innebär att stadsbilden påverkas men inte i den omfattning som anses vara betydande. Planområdet ska dock utformas med stor omsorg om gestaltning av bebyggelsen och utemiljöer. Ett kvalitetsprogram som säkerställer att gestaltningen uppfyller kommunens krav ska tas fram under planprocessen. Planen förväntas därmed bidra positivt till stadsbilden.
<i>Närmiljö</i>	☒	☐	☐	Planen förväntas inte påverka närmiljön negativt. För att behålla kopplingen mellan villabebyggelsen och naturområdet skapas plats för ett framtida gångstråk mellan planområdet och fastigheten till öst.
Hälsa och säkerhet				
<i>Trafikmiljö, g/c-vägar</i>	☒	☐	☐	Det strategiska läget innebär att det finns mycket goda förutsättningar att gå, cykla och nyttja kollektiva färdmedel. Trafiksituationen och angöring ska utredas vidare under planbetet.
<i>Buller och vibrationer</i>	☒	☐	☐	Planområdet är i dagsläget inte bullerutsatt. Den planerade bebyggelsen förväntas inte medföra en ökad trafik. Vibrationer bedöms inte som ett problem i aktuellt planförslag.
<i>Risker</i>	☒	☐	☐	Inga kända risker finns i området.
<i>Elektriska/magnetiska fält</i>	☒	☐	☐	En luftburen ledning går längs delar av den östra fastighetsgränsen. Bebyggelsens avstånd till ledningar är enligt försiktighetsprincipen för att minimera risken för eventuell negativ påverkan på människors hälsa och säkerhet. Den luftburna ledningen tas i beaktande under planarbetet men anses inte innebära någon betydande miljöpåverkan.
<i>Riskområde för markradon</i>	☒	☐	☐	Mark och berggrundsförhållandena inom planområdet har bedömts vara av s.k. normalradonmark. Byggnader för stadigvarande vistelse ska utföras radonskyddat på

				normalradonmark.
<i>Handikapp-tillgänglighet</i>	☒	☐	☐	Mark och ny bebyggelse ska anordnas så att kraven i Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok efterföljs. För ökad tillgänglighet för de boende inom planområdet är det nödvändigt att hårdgöra vissa ytor för att tillskapa tillgängliga anslutningar som tillgänglig infart till byggnad
Sociala aspekter				
<i>Sociala effekter</i>	☒	☐	☐	Kommunen ansvarar för bostadsförsörjningen och befintligt är bostadsbristen stor. Att kunna erbjuda permanentbostäder för folk i behov av egen bostad är en grundförutsättning för social hållbarhet.
<i>Rekreation</i>	☒	☐	☐	Planområdet omsluts av ett stort naturområde vilket erbjuder mycket goda möjligheter till rekreation och friluftsliv. Det finns även goda kollektivtrafiksförsörjning till Tyresö Centrum som har ett rikt utbud av fritidsanläggningar.
<i>Barns närmatur</i>	☒	☐	☐	Planområdet omsluts av ett stort naturområde vilket erbjuder mycket goda möjligheter för barns aktiviteter.
Natur- och Kulturmiljö				
<i>Flora och Fauna</i>	☒	☐	☐	Planområdet innehåller inga ekologiskt särskilt känsliga miljöer eller miljöer med högt klassade naturvärden. I huvudsak är marken ianspråktagen och hårdgjord för kvartersändamål. Under planarbetet ska det utredas hur det vid byggnation av planområdet inte ska påverka naturen, gradorna och paddorna.
<i>Grönstruktur</i>	☒	☐	☐	Ett naturområde ligger i anslutning till planområdet. Planförslaget tar inte grönytor i anspråk. Så mycket som möjligt av den befintliga vegetationen och träd ska bevaras
<i>Parkmiljö</i>	☒	☐	☐	Planförslaget innebär att mark som idag är planlagd för <i>park eller plantering</i> planläggs för kommunala ändamål som kvartersmark för bostad. Marken är sedan tidigare hårdgjord och markanvändningen ska ändras så att den reflekterar befintlig tillämpning.

				Park som finns utanför planområdet tas ej i anspråk.
<i>Kulturmiljö</i>	☒	☐	☐	Området innehåller ingen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.
Hushållning med naturresurser				
<i>Transportarbete</i>	☒	☐	☐	Planen förväntas inte medföra ökade transporter till området, annat än vid anläggning.
<i>Återvinning</i>	☒	☐	☐	Närmaste återvinningsstation ligger på Njupkärrsvägen cirka 600 meters avstånd från planområdet. Den tar emot förpackningar av glas, papper, plast och metall samt returpapper och småbatterier.
<i>Energiförsörjning</i>	☒	☐	☐	Fjärrvärmeledningar finns i anslutning till området. Ny bebyggelse kan anslutas till dessa. Kommunen förespråkar förnyelsebara energikällor.
<i>Annan exploatering</i>	☒	☐	☐	Parkeringsbehovet ska lösas inom planområdet. Gäller även cykelparkeringen.
Summa:	26	0	0	

Utvärdering

Bedöms lokaliseringen enligt detaljplanen som lämplig?

- ☒ Ja
☐ Nej

Behovsbedömning

☒ Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen. En miljöbedömning behövs därför inte utföras.

☐ Detaljplanen bedöms medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen. En miljöbedömning behöver därför utföras.

Medverkande tjänstemän

- Babak Moazzami, planarkitekt